TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 239/2025

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

Con l'Avv. Alessandro Profumo

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariaelena Cunati

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 1 - Appartamento Via Ingrao 2 - Pavia

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

R.G.E. n. 239/2025

[redacted]

1 – DESCRIZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Abitazione tipo economico posta al piano terra di un fabbricato condominiale, di vecchia costruzione, con annesso un locale cantina al seminterrato; Il tutto posto in via Giovanni Ingrao al n. 2 del comune di Pavia.

Dati catastali N.C.E.U.:

Sezione Urbana B, Foglio 18, Particella 1534, Subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 78 m^2, Rendita catastale € 464,81, Via Giovanni Ingrao n. 2, PT-S1.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà dell'immobile

[redacted] proprietà per 1000/1000.

Provenienza

La quota di 3/4 di proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia in data 30/12/1998 n. 32/331, trascritta il 22/03/1999 al n. 2306 in morte di [redacted] deceduta il 23/06/1998 e la quota di 1/4 in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia in data 01/08/1997 n. 14/314 trascritta il 17/03/1998 al n. 2237 in morte di [redacted] deceduto il 14/12/1996; per entrambe le successioni non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Stato di occupazione: libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/09/2010 repertorio n. 56159/21960 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Pavia il 24/09/2010 R.G. n. 17838 R.P. n. 4273, a favore di [redacted]

Trascrizioni

1) Sequestro preventivo del 21/12/2020 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 23/12/2020 R.G. n. 20447 R.P. n. 13422, a favore [redacted]

2) Ordinanza di sequestro conservativo penale del 30/07/2021 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia il 10/08/2021 R.G. 17073 R.P. 11630, a favore [redacted]

3) Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2025 repertorio n. 4428/2025 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Pavia il 31/07/2025 R.G. n. 16146 R.P. n. 11055, a favore di [redacted]

5 – VALORE

Valore stimato immobili intero: € 105.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% 15.750,00
- spese condominiali 1.788,60
- regolarizzazioni € 2.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 85.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Nel Comune di Pavia attualmente così identificati:

- *Via Giovanni Ingrao n. 2, piano T-S1, Sez. Urbana B, foglio 18, particella 1534, sub 2, categoria A/3, vani 5 , R.C. Euro 464,81*
- *Via Pietro Ciapessoni n. 4, Sez. Urbana B, foglio 18, Particella 1777, sub 14 (ex fgl. B18, part. 953, sub. 14), categoria C/6, mq 12, R.C. Euro 68,79."*

Formazione dei lotti di vendita: data l'ubicazione delle unità immobiliari in due edifici diversi, ai fini di ottimizzare le possibilità di vendita, si procede alla formazione di due distinti lotti di vendita.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione composta da tre locali, cucina e bagno, posta al piano rialzato di un fabbricato condominiale con cantina di pertinenza al piano seminterrato in Via Giovanni Ingrao n. 2 a Pavia.

3 – DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pavia come segue (**Allegato 2** – Visura catastale):

Sezione Urbana B, Foglio 18, Particella 1534, Subalterno 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 78 m^2, Rendita catastale € 464,81, Via Giovanni Ingrao n. 2, PT-S1.

Intestazione catastale: [redacted] proprietà per 1000/1000.

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto di mappa del Foglio B/18 all. A da cui si evince la corrispondenza del fabbricato che include il bene oggetto di stima con la particella 1534.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scala condominiale, altra unità immobiliare e cortile comune su due lati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze della cantina da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, corridoio comune, cortile comune su due lati.

Nell'**Allegato 4** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano rialzato di uno stabile condominiale degli anni '60 di cinque piani fuori terra, con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un lungo corridoio d'ingresso, soggiorno con balcone, cucina, bagno e due camere da letto.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 6**.

Caratteristiche edilizie

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento con copertura metallica; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni interne sono piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina; si segnala la presenza di un'infiltrazione d'acqua sul soffitto del bagno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno e vetro, la porta d'ingresso è blindata.

La cantina è pavimentata con piastrelle di ceramica e le murature sono intonacate; è presente una finestrella.

Caratteristiche degli impianti

L'appartamento è dotato di impianti elettrico di tipo civile, citofono, impianto idrosanitario e gas, impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; in cucina è installato uno scaldaacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel soggiorno e nelle camere da letto sono presenti split per l'aria condizionata.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato:

La quota di 3/4 di proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia in data 30/12/1998 n. 32/331, trascritta il 22/03/1999 al n. 2306 in morte di [redacted] deceduta il 23/06/1998 e la quota di 1/4 in forza di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia in data 01/08/1997 n. 14/314 trascritta il 17/03/1998 al n. 2237 in morte di [redacted] deceduto il 14/12/1996; per entrambe le successioni non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/10/2025 l'immobile risultava libero e ammobiliato.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal 23/06/1998 ad oggi

L'esecutato, in forza degli atti citati nel paragrafo precedente.

7 – VINCOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (periodo informatizzato dal 01/09/1987 al 11/12/2025), di seguito si riportano i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima; le relative note sono riportate nell'**Allegato 5**, la nota di trascrizione del pignoramento è in atti.

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7. 3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.4 Altri pesi o limitazioni: nessuna.

7.5 Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/09/2010 repertorio n. 56159/21960 a rogito Notaio Borri Roberto, iscritta a Pavia il 24/09/2010 R.G. n. 17838 R.P. n. 4273, a favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.6 Trascrizioni

1) Sequestro preventivo del 21/12/2020 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritto a Pavia il 23/12/2020 R.G. n. 20447 R.P. n. 13422, a favore [redacted]

2) Ordinanza di sequestro conservativo penale del 30/07/2021 repertorio n. 1635/2019 del Tribunale di Pavia, trascritta a Pavia il 10/08/2021 R.G. 17073 R.P. 11630, a favore [redacted]

3) Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2025 repertorio n. 4428/2025 dell'Ufficiale Giudiziario di Pavia, trascritto a Pavia il 31/07/2025 R.G. n. 16146 R.P. n. 11055, a favore di [redacted]

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di vendita sono state confrontate le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Pavia (riportate in estratto nell'**Allegato 7**) e la planimetria catastale (**Allegato 4**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato condominiale è stato edificato in forza di Autorizzazione del 10/02/1961 P.G. n. 999 U.T. n. 30 e successiva variante con Autorizzazione del 19/09/1961 P.G. n. 13417 U.T. n. 526; in data 12/11/1963 è stata dichiarata l'abitabilità degli immobili al prot. n. 10067/63.

Dal confronto con gli elaborati delle pratiche edilizie si segnalano le seguenti difformità: la mancata realizzazione della seconda finestra nella camera sul prospetto meridionale, lievi discostamenti nella posizione delle aperture; l'altezza interna dell'appartamento risulta di 2,96 m in luogo di 3,00 m.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare con eccezione dell'indicazione delle altezze interne rilevate in 2,96 m in luogo di 3,00 m nell'appartamento e in 2,10 m in luogo di 2,20 m nella cantina.

Per la regolarizzazione dell'immobile si stima un costo di circa € 2.000,00 mentre le eventuali sanzioni potranno essere determinate al momento della presentazione della pratica edilizia; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per l'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – SPESE CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del "Condominio Ingrao 2" ubicato in zona residenziale nella periferia orientale della città.

Foto aerea con ubicazione del bene

L'Amministratore del Condominio è la Geom. [redacted] con studio in Pavia, che ha riferito alla scrivente l'importo delle spese ordinarie annue dell'unità in oggetto (preventivo 2025-2026) pari a circa € 1.100,00 esclusa la quota di riscaldamento a lettura dato che al momento risulta spento nell'unità in oggetto.

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute dell'ultimo biennio risultano pari a € 1.788,60 (per l'anno 05/2023 - 04/2024 € 814,91, per la gestione 06/2024 - 05/2025 € 973,69); tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per l'immobile.

Il regolamento di Condominio è riportato nell'**Allegato 9**.

10 – SUPERFICIE UTILE

In questa sezione si fornisce l'indicazione della superficie utile o "netta" e dell'altezza dei vari locali che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, come rilevate nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corso del sopralluogo; si indica altresì l'esposizione dei locali di abitazione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

Locale	Altezza (m)	Superficie netta (m^2)	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato				
Soggiorno	2,96	13,20	Ovest	Sufficienti
Balcone	-	4,50	Ovest	Sufficienti
Cucina	2,96	9,20	Ovest	Sufficienti
Camera 1	2,96	15,60	Sud-Ovest	Sufficienti
Camera 2	2,96	12,30	Sud	Sufficienti
Bagno	2,96	3,80	Ovest	Scadenti
Piano seminterrato				
Cantina	2,10	7,65	-	Scadenti

11 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale del bene è quella "commerciale" calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisori interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 50.

La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare principale sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale; l'autorimessa è stimata a corpo.

La superficie commerciale determinata per la valutazione dell'abitazione è pari a **81 m^2**. La tabella proposta di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

Descrizione	Superficie lorda (m^2)	Percentuale di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m^2)
Abitazione PT	76,72	100%	76,72
Balcone	4,50	30%	1,35
Cantina PS1	10,40	25%	2,60
Superficie commerciale abitazione (arr.)			**81,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Il valore dei beni è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori immobiliari disponibili.

Nell'**Allegato 8** si riportano le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato da cui si evince per "Abitazioni di tipo economico" un valore unitario al metro quadrato compreso tra € 1.000,00 e € 1.300,00 per lo stato conservativo "normale".

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, il valore unitario utilizzato per la determinazione del valore di mercato è di € 1.300,00 al metro quadrato.

Abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE	81 m^2
VALORE	€ 105.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per incentivo all'acquisto all'asta e smaltimento di eventuali rifiuti: € 15.750,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna.

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna.

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio: € 1.788,60.

Spese di regolarizzazione: € 2.000,00.

Valore della piena proprietà del bene al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Planimetrie catastali

Allegato 5: Ispezioni ipotecarie

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Estratti pratiche edilizie

Allegato 8: Quotazioni immobiliari OMI

Allegato 9: Regolamento condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009